

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/706
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	07.10.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-89/26		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	13.10.2026	öffentlich

Bauantrag für die Erweiterung einer bestehenden Garage auf Fl.Nrn. 1785/23, 1785/41, Gemarkung Bad Staffelstein (Bayernstraße 20)

Sachverhalt / Rechtslage

Ein Bauantrag für die Erweiterung einer bestehenden Garage auf Fl.Nrn. 1785/23, 1785/41, Gemarkung Bad Staffelstein (Bayernstraße 20) wurde eingereicht.

Die bestehende Doppelgarage soll um ca. 6,01 m in nördliche Richtung verlängert werden. Die Erweiterung soll, wie der Bestand, mit einem 40° geneigten Satteldach und einer PV-Anlage errichtet werden. Die Firsthöhe (5,66 m) bleibt ebenfalls gleich mit dem Bestand.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße Teil II“ und entspricht nicht den darin enthaltenen Festsetzungen. Zur Verwirklichung des Vorhabens wird eine Befreiung von der Nr. 4 des Bebauungsplanes benötigt. In dieser ist festgesetzt, dass Garagen auch – und nur dann - außerhalb der für Garagen vorgesehenen Flächen errichtet werden können, wenn sich diese innerhalb des Hauses, unter das Hauptdach integrieren und sich im Bereich der Baugrenze befinden. Ebenso ist festgesetzt, dass sämtliche Einzel- und Doppelgaragen mit einem Flachdach auszubilden sind. Der Antragssteller möchte jedoch ein Satteldach.

Da die Erweiterung der Garage zwar minimal auf das benachbarte Grundstück (Fl.Nr. 1785/41, jedoch ebenso im Eigentum des Antragsstellers) fällt, kann auf diesem Grundstück trotzdem noch ein Wohnhaus innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze errichtet werden, sodass das Nachbargrundstück kein „Garagengrundstück“ werde.

Aus Sicht der Bauverwaltung können diese Befreiungen von der Nr. 4 des Bebauungsplanes daher erteilt werden, da im Plangebiet bereits mehrere Präzedenzfälle vorliegen. Allerdings liegt den Antragsunterlagen kein entsprechender Befreiungsantrag bei. Die Bauverwaltung rät dem Ausschuss dazu, das gemeindliche Einvernehmen bei Vorlage eines entsprechenden Befreiungsantrages zu erteilen.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für die Erweiterung einer bestehenden Garage auf Fl.Nrn. 1785/23, 1785/41, Gemarkung Bad Staffelstein (Bayernstraße 20) wird erteilt, vorbehaltlich der Vorlage eines entsprechenden Befreiungsantrages von der Nr. 4 des Bebauungsplanes (Dachform Garage Satteldach statt Flachdach, Garagen auch außerhalb der für Garagen vorgesehenen Flächen, ohne dass sich diese innerhalb des Hauses unter das Hauptdach integrieren und im Bereich der Baugrenze befinden).

Anlagen:

1 Bauzeichnung

Bad Staffelstein, 09.10.2026

Meißner